
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 16ª E 17ª SÉRIES
DA 2ª EMISSÃO DA**

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

2

u

1



ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	21
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	21
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	29
CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	42
CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	44
CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	45
CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	4647
CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO	5152
CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI	59
CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO.....	63
CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO	65
CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES	65
CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO	66
CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI	71
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO.....	72
CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI	72
CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	72
CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	75

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 16ª E 17ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora”;

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como “Agente Fiduciário”;

A Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários e as CCI, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª e 17ª séries da 2ª emissão da Emissora (“CRI”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Termo:

- “Agente Fiduciário” GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Alienação Fiduciária de Quotas” É a garantia real não imobiliária da totalidade das quotas de emissão dos Devedores, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- “Amortização Extraordinária dos CRI” A Emissora realizará a amortização parcial do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.1 e 15.2 seguintes deste Termo;
- “Assembleia Geral” Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;
- “Aval” Significa o aval prestado pelos Avalistas em garantia das obrigações assumidas pelos Devedores e pela Cedente Vendas, nos termos das CCBs, do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas;
- “Avalistas” Significam os avalistas, qualificados no preâmbulo das CCBs, do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas;

- “B3” B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM – instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;
- “Escriturador” Itaú Corretora de Valores S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
- “CCBs”: Significam, em conjunto, a totalidade das CCBs emitidas nesta data pelos Devedores: (a) a “Cédula de Crédito Bancário n.º 01/2018”, cuja data de emissão é 20/09/2018, pelo Devedor 1, no valor de principal de R\$ 6.075.265,74 (seis milhões setenta e cinco mil duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos); e (b) a “Cédula de Crédito Bancário n.º 02/2018”, cuja data de emissão é 20/09/2018, pelo Devedor 2, no valor de principal de R\$ 12.478.085,65 (doze milhões quatrocentos e setenta e oito mil oitenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos);
- “CCIs” Significam, em conjunto, as CCIs CCB e a CCIs Vendas;
- “CCIs CCB” Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário nº 01 e 02, Série Única, emitida pela Cedente CCB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários CCB decorrentes das CCBs, que foram cedidos à Securitizadora
- “CCIs Vendas” Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 03 a 37, Série Única, emitidas pela Cedente Vendas, emitidas uma parte com garantia real imobiliária e outra parte sem garantia real

imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários Vendas que foram cedidos à Securitizadora;

“Cedente CCB”

Família Paulista Companhia Hipotecaria, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, 63, Centro, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39;

“Cedente Vendas”

SPE Marica 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.068.573/0001-24;

“Certificado de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”

Valores mobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM nº 414, correspondendo em conjunto, aos CRI Sênior e os CRI Subordinado;

“Cessão Fiduciária”

É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Código Civil”

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

“Código de Processo Civil”

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;

“Condições Precedentes”

São as condições previstas no Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas, as quais, após serem cumpridas,

obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora aos Devedores e à Cedente Vendas, observado o disposto em 2.3 do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas;

- “Conta Empreendimento 1”:
- Conta corrente de titularidade da Emissora utilizada para recebimento dos Créditos Fiduciários e/ou Créditos Vendas decorrentes do Empreendimento 1 e Empreendimento 4, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 473-1, conta 17917-5, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;
- “Conta Empreendimento 2”:
- Conta corrente de titularidade da Emissora utilizada para recebimento dos Créditos Fiduciários e/ou Créditos Vendas decorrentes do Empreendimento 2, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 473-1, conta 17928-0, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;
- “Conta Empreendimento 3”:
- Conta corrente de titularidade da Emissora utilizada para recebimento dos Créditos Fiduciários e/ou Créditos Vendas decorrentes do Empreendimento 3, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 473-1, conta 17929-9, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado;
- “Conta Centralizadora”:
- Conta corrente simples de titularidade da Emissora, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco (Banco nº 237), agência 473-1, conta 17915-9, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, que receberá os Créditos Imobiliários e concentrará todos os recursos dos Créditos Fiduciários e/ou Créditos Imobiliários Vendas que forem depositados na Conta

Empreendimento 1, Conta Empreendimento 2 e Conta Empreendimento 3, ou outra conta que venha a ser utilizada pela Cessionária para as atividades ora descritas vinculadas à Emissão de CRI, desde que aditado o Termo de Securitização para a instituição do regime fiduciário sobre a nova conta;

“Contas de Livre Movimentação”

São as contas correntes de titularidade dos Devedores e da Cedente Vendas a seguir indicadas, todas abertas no Banco Itaú Unibanco S.A (Banco nº 341): (i) Devedor 1, agência 0301, conta 50678-8; (ii) Devedor, agência 0301, conta 50664-8; e da Cedente Vendas, agência 0301, conta 50076-5;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: É o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, celebrado entre os sócios

dos Devedores, a Emissora e os Devedores nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão dos Devedores;

“Contrato de Cessão CCB”

É o “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente CCB, a Emissora, os Devedores, a Cedente Vendas e os Avalistas (qualificados no Contrato de Cessão) nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários CCB;

“Contrato de Cessão Vendas”

É o “*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente Vendas, a Emissora, os Devedores e os Avalistas (qualificados no Contrato de Cessão Vendas) nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários Vendas;

Contrato de Cessão Fiduciária: É o “*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Decorrentes De Contratos De Alienação De Imóveis*”, celebrado entre os Devedores, a Cedente Vendas e a Emissora nesta data, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários;

“Contrato de Distribuição” É o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*”, celebrado pela Emissora e pelo Coordenador Líder;

“Contratos de Compra e Venda”: Significam as promessas de compra e venda e/ou os contratos definitivos de compra e venda das Unidades e/ou instrumentos equivalentes, celebrados entre os Devedores Vendas, na qualidade de compradores, e a Cedente Vendas, na qualidade de vendedora, que dão origem aos Créditos Imobiliários Vendas, e que tem por objeto a promessa de compra e venda e/ou transferência da propriedade e titularidade das Unidades aos Devedores Vendas, conforme o caso;

“Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários”: Significam os compromissos de compra e venda e/ou instrumentos equivalentes de venda e alienação dos Lotes/Unidades, celebrados entre os Devedores Créditos Fiduciários, na qualidade de compradores de lotes, e os Devedores na qualidade de vendedores, que dão origem exclusivamente aos Créditos Fiduciários;

“Contratos de Garantia”: Significam, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Cessão Fiduciária;

“Coordenador Líder”

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.,
inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40;

“Créditos Fiduciários”:

Significam todos os créditos imobiliários oriundos de cada Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários celebrados pelos Devedores, na qualidade de vendedores, com os Devedores Créditos Fiduciários, na qualidade de compradores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto e mais bem detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

“Créditos Imobiliários”

Significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos Imobiliários Vendas;

“Créditos Imobiliários CCB”

Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pelo Cedente CCB aos Devedores nos termos das CCBs, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nas CCBs, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

“Créditos Imobiliários Vendas”: Significam todos os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados pela Cedente Vendas, na qualidade de vendedora, com os Devedores Vendas, na qualidade de compradores, a contar de 01/09/2018, inclusive, todos incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

“CRI em Circulação”: Exclusivamente para fins de quórum de votação em assembleia, todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CRI Sênior”: São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª Série da 2ª Emissão da Emissora que são emitidos no âmbito da Oferta Restrita, com preferência no pagamento em relação ao CRI Subordinado;

“CRI Subordinado”: São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora, que serão objeto de colocação privada, subordinados ao pagamento em relação ao CRI Sênior;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

- “Data de Emissão” É o dia 20/09/2018;
- “Despesas da Emissão” As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas na cláusula XII, abaixo;
- “Devedores” Significam, em conjunto, SPE Riviera Francesa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., devedores dos Créditos Imobiliários CCB, devidamente qualificados no Contrato de Cessão CCB;
- “Devedores Créditos Fiduciários”: Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Fiduciários, adquirentes dos Lotes/Unidades e que celebraram Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários com os Devedores;
- “Devedores Vendas”: Significam as pessoas físicas ou jurídicas, devedores dos Créditos Imobiliários Vendas, adquirentes dos Lotes/Unidades e que celebraram Contratos de Compra e Venda com a Cedente Vendas;
- “Dia(s) Útil(eis)” Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos